DIAGNÓSTICO TECNICO No. DI-3460

1. LOCALIZACION

LOCALIDAD	San Cristóbal (04)
UPZ	San Blas (32)
BARRIO	Urbanización Buena Vista Oriental Etapa III
DIRECCIÓN	Diagonal 31A Sur # 12-55 Este
FECHA DE LA VISITA	Septiembre 10 de 2007
SOLICITANTE	Contraloría Distrital
AREA	0.5 Hectáreas aproximadamente
POBLACION BENEFICIADA	1 Predio con 96 unidades de vivienda
VIGENCIA	Temporal mientras no se modifiquen significativamente las condiciones fisicas del sector o se realicen obras de mitigación.

Este informe corresponde a la visita técnica solicitada por la Contraloría Distrital de Bogotá D.C. que acompañó la visita representada por el Ingeniero Hernando Pérez y dentro del marco de las competencias de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias DPAE, tiene por objeto verificar el estado y condiciones de habitabilidad de los inmuebles de la Urbanización Buena Vista Oriental Etapa III, ubicada en la Diagonal 31A Sur # 12-55 Este.

2. ANTECEDENTES

La urbanización, se desarrolla en una zona de pendiente moderada y de acuerdo con el Plano Normativo N°3 (Amenaza por Remoción en Masa), del Decreto 190 de 2004, por el cual se compilan los decretos 619 de 2000 y 469 de 2003 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.), presenta *amenaza media* por fenómenos de remoción en masa.

En la base de datos de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias DPAE, se encontró que el 28 de Diciembre de 2005 se realizó una visita técnica por personal de la Entidad y de la cual se emitió el Diagnóstico Técnico ***DI-2581***, en el cual se consignaron las siguientes recomendaciones a los propietarios o responsables de la urbanización:

> *"En general no se evidencian condiciones de inestabilidad importantes y los daños observados no comprometen la estabilidad de las viviendas, sin embargo se recomienda a los propietarios y/o responsables de las edificaciones adelantar las siguientes acciones:*
>
> - *Como se indicó anteriormente, el sector en el que se ubica la mencionada urbanización se encuentra ubicado en zona de Amenaza Media por Fenómenos de Remoción en Masa, por lo que es necesario que se verifique el cumplimiento de lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, POT, respecto a que para adelantar proyectos urbanísticos es necesario realizar un estudio de riesgo acorde con la Resolución 364 de 2000 "por la cual se emiten los términos de referencia para estudios detallados de amenaza y riesgo por remoción en masa de que trata el Artículo 85 del Decreto 619 de 2000".*
> - *Se deben ejecutar las obras necesarias para reparar y evitar que las fisuras y dilataciones se presenten nuevamente en los muros de las edificaciones, y con mayor énfasis en las que se presentan en la parte posterior de la edificación entre los muros del baño y el patio, con los muros de la cocina.*

- *Realizar las obras de impermeabilización de las placas del tercer piso, para evitar que se filtre el agua y genere el estado de humedad que es recurrente en esta placa en la gran mayoría de las casas.*
- *Realizar las obras de reparación e impermeabilización con el objeto de detener las filtraciones que se presentan en la estructura del tanque de almacenamiento de agua potable.*
- *Mientras se adelanta el estudio correspondiente para evaluar las causas de los daños que se presentan en muro de cerramiento por el costado Norte y se implementan las obras definitivas de protección del talud Norte, es necesario que se adelante el monitoreo y seguimiento permanente del muro y el talud.*
- *Revisar la capacidad y el estado de las obras de captación y conducción de las aguas de escorrentía natural para garantizar su buen funcionamiento.*
- *Es necesario que la Subdirección de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente, DAMA, haga una revisión de las labores adelantadas por los responsables de la mencionada Urbanización y establezca las acciones respectivas con el fin de dar una solución definitiva a la problemática que presenta la mencionada Urbanización Buena Vista Oriental Etapa III."*

3. DESCRIPCION

En el recorrido se evidenció que el muro de cerramiento, construido en mampostería simple con bloques de arcilla cocida, sin elementos de confinamiento que existía en el lindero Sur del Conjunto y del cual en la visita practicada en Diciembre 28 de 2005, (ver fotos 9 y 10 del ***DI-2581***), se evidenciaban dilataciones y compromiso de su estabilidad por fallas en sus cimientos; en la visita practicada el 10 de Septiembre de 2007 se constató que este muro ya no existe. Es importante anotar que no se indicó por parte de los residentes si es porque el muro fue retirado por el riesgo que originaba su condición a la comunidad o si éste colapsó por las fallas estructurales que presentaba.

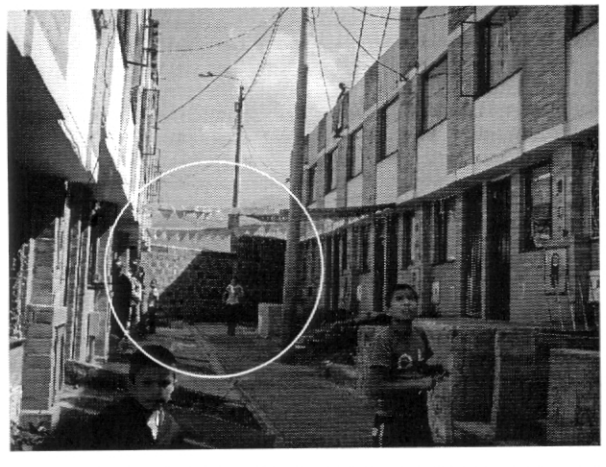


Foto 1. Dentro del círculo se resalta un muro de cerramiento del conjunto en la visita del 28 de Dic. De 2005.



Foto 2. Dentro del círculo se resalta la ausencia del muro de cerramiento del conjunto en la visita del 10 de Sep. De 2007.

Una vez realizado el recorrido por la Urbanización se encontró que los daños y la patología encontrada en la primera visita y reportada en el ***DI-2581*** sigue presentándose; es decir, que se evidencia nuevamente un estado de fisuración de moderado a severo en las placas de contrapiso en el primer piso de algunas de las viviendas, un estado de fisuración leve en las unidades de mampostería, humedades en las placas de entrepiso del tercer piso por filtración de agua lluvia y dilataciones en los muros del baño y patio en la parte posterior del primer piso de las edificaciones.

De otro lado y como situación particular, en la parte posterior de la urbanización, en el área que por información de los residentes corresponde a las áreas de sesión de la urbanización, en una zona de pendiente moderada se realizó un reconformación del terreno natural para construir dos losas de concreto en donde funcionan unas canchas de baloncesto y microfutbol; las cuales presentan evidencias de fallas estructurales importantes en la base de fundación. (Foto 3 y 4), que dificultan su uso.



Foto 3. Fallas en la placa de piso de las Zonas de Recreación.



Foto 8. Fallas en la placa de piso de las Zonas de Recreación.

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Una vez analizada la patología de los daños presentes en las viviendas y revisados los antecedentes referidos concluimos lo siguiente:

- De acuerdo con las condiciones físicas y la patología de los daños presentes en las viviendas en las condiciones encontradas en el momento de la visita; podemos concluir que éstas son estables bajo la acción de las cargas normales de servicio y por lo tanto su habitabilidad no se encuentra comprometida en el corto plazo.

- No obstante lo anterior y ante la evidencia de que los daños son progresivos, reiteramos las recomendaciones realizadas a los residentes y/o propietarios de la viviendas de la Urbanización Buena Vista en el diagnóstico técnico ***DI-2581*** de Diciembre de 2005.

- Adicionalmente, se recomienda a los propietarios y/o responsables de la Urbanización realizar los estudios técnicos necesarios para establecer las causas que originan los daños que presentan las losas de piso de las canchas de recreación localizadas en la parte alta de la Urbanización, para definir así las obras de reparación que garanticen la estabilidad de éstas en el largo plazo.

- A los propietarios y/o responsables de las viviendas que realicen las obras de ampliación establecidas por el constructor en los diseños estructurales originales y aprobadas en la licencia de construcción, se les recomienda solicitar los permisos necesarios a las entidades competentes y realizar las obras con los materiales y calidades establecidas en el diseño original y reportar así mismo a las entidades competentes la ejecución de obras fuera de lo permitido o con las calidades y materiales no establecidos para el efecto.

5. NOTA

Las conclusiones y recomendaciones expuestas están basadas en las características externas, por lo tanto, pueden presentarse situaciones no previstas que se escapan del alcance del presente diagnóstico.

Elaboró: **JOSE LUIS REYES GOMEZ** Coordinador Grupo de Construcción MAT. No. 25202-43198 CND	Revisó: **Vo. Bo. LUCY GONZALEZ MARENTES** Subdirectora Grupo Gestión Sectorial
Vo. Bo. DIANA MARCELA VARGAS RUBIANO Directora	